



메릴랜드 주 몽고메리 카운티

주택법 집행 핸드북

2017년 3월



주택 및 지역 문제부

1401 Rockville Pike, 4th Floor

Rockville, MD 20852

전화: 311(카운티 내)

240-777-0311(타 지역)

팩스: 240-777-3701

<http://montgomerycountymd.gov/dhca>



목차

소개	3
법 집행 과정	3
26장 - 주택 및 건물 유지 관리 표준	4
안전하고 위생적인 주택 유지를 위한 일반 요구 사항	5
최소 공간, 사용 및 위치 요구 사항	5
보안 요구 사항	6
검열 진행 권한	7
선고	8
비거주용 부동산의 최소 표준	9
일반적인 계절적 위반	9
해충 발생	10
곰팡이 발생	11
48장 - 고품 폐기물 보관	11
고형 폐기물 보관 용기	12
자동차 보관	12
청소 및 선취특권 과정	12
불만 사항 접수 방법	12
Neighborhoods Alive 프로그램	13
자주 묻는 질문	14
부록 - 검열 품목 목록	17

고지 사항: 이 핸드북은 쉽게 이해할 수 있는 방식으로 정보를 제공하기 위한 일반 지침 문서로 사용할 수 있습니다. 합리적인 수준의 모든 방법을 통해 이 핸드북 정보에 대한 정확성 여부를 확인했습니다. 이러한 정보는 정확한 것으로 간주하지만 관련 법 또는 규정과 일치하지 않는 내용이 있는 경우에는 해당 법 및 규정이 적용됩니다. 정확한 법 용어 및 요구 사항은 www.amlegal.com에서 제공되는 몽고메리 카운티 법을 참조하십시오. 이 핸드북에 포함된 정보는 법률 상담용이 될 수 없습니다.

소개

주택 및 지역 문제부 주택법 집행처에서는 몽고메리 카운티 지역 및 주택을 적절한 상태로 유지 관리함으로써 카운티 주민의 삶의 질을 유지하고 개선하고자 합니다.

법 집행처에서는 몽고메리 카운티 법의 26장 주택 및 건물 유지 관리 표준, 48장 고형 폐기물 및 58장 잡초 법률을 관리합니다. 이러한 법률은 몽고메리 카운티에서 건물, 주택, 아파트, 마당, 비어 있는 부동산을 유지 관리하는 방법을 정의합니다.

일관성 있는 카운티 법률 집행을 통해 달성하고자 하는 목표는 다음과 같습니다.

- ✓ 몽고메리 카운티 거주자 삶의 질 개선
- ✓ 지역 안정 및 건전한 환경 제공
- ✓ 모든 지역민에게 안전하고 품위 있는 청결한 주택 제공
- ✓ 부동산 가치 유지 및 향상
- ✓ 도시 황폐지역 발생 방지

주택법 검열관은 불만 사항을 조사하고, 법적으로 필요한 승인된 검열을 수행하고, 카운티 거주자를 대상으로 부동산 유지 관리 분야의 권리와 의무에 대해 교육합니다.

이 핸드북에서는 DHCA의 법 집행처에서 진행하는 업무 및 해당 방법에 관해 설명합니다. 또한 부동산 소유자와 세입자의 다양한 권리 및 의무에 관해서도 설명합니다. DHCA는 부동산 소유자, 관리자, 소유주, 세입자 및 시민 협회와 협력하여 몽고메리 카운티 거주자의 수준 높은 삶의 질 유지라는 공통의 목표를 실현하기 위해 노력하고자 합니다.

법 집행 과정

DHCA의 주택법 검열관은 상기 법률의 요구 사항 충족 여부를 확인하기 위해 수천 가구에 달하는 단일 가구 주택, 아파트, 사업장 및 기타 부동산을 연중 방문하여 검열합니다. 불만 사항이 접수되거나, 의뢰를 받거나, 법에 따라 필요한 경우 검열이 시행됩니다. 카운티 내 특정 지역을 개선하기 위한 전반적인 부서 전략의 일환으로 해당 지역에 대해 검열을 진행하는 경우도 있습니다.

알고 계셨습니까?

몽고메리 카운티에서 발생하는 모든 주택법 위반 중 96%는 부동산 소유자에 의해 제때 시정됩니다.

위반 사항이 확인되면 검열관은 위반 내용 및 필요한 시정 조치를 제시하는 **위반 통지**를 발급합니다. 위반 통지에서는 소유자가 위반 사항을 시정해야 하는 지정된 기간도 제시됩니다. 이 기간이 종료되면 부동산을 다시 검열하여 위반 사항이 시정되었는지를 확인합니다. 소유자가 필요한 수리를 완료한 경우 위반 사례는 종결됩니다. 위반 사항을 시정할 합당한 이유가 있는 일부 제한적인 경우 검열관은 시정 기간을 연장할 수 있습니다.

소유자가 시정 통지에 응답하지 않거나 위반 사항을 시정하지 않은 경우 검열관은 소유자에게 **민사 사건 위반 고지서**를 발부하여 법적 조치를 취합니다. 이러한 고지서에 따른 벌금은 위반 사항의 심각도에 따라 \$100~\$500입니다. 검열관은 벌금 부과 외에 법원에 위반 사항 시정 명령("해결 명령") 집행을 요청합니다. 법관이 설정한 기간 내에 소유자가 문제를 시정하지 않으면 해결 명령을 통해 부서 담당자가 부동산에 진입하여 수리하고 소유자에게 비용을 청구할 수 있습니다. 소유자가 수리 비용을 카운티에 상환하지 않으면 DHCA는 부동산에 대해 선취특권을 발동하여 해당 선취특권 행사를 위한 법적 조치를 시작합니다.

26장 - 주택 및 건물 유지 관리 표준

주거 단위의 최소 표준

주거 단위는 '거주, 취침, 요리, 식사에 사용되고 있거나 사용할 예정인 시설을 포함하여 단일 거주 가능 단위를 형성하는 주거지 내에 있는 방이나 방의 집합'으로 정의됩니다.

알고 계셨습니까?

"주거 단위"는 주택, 아파트 등 거주자들이 영구적으로 거주, 요리, 식사, 취침하는 화장실 시설이 있는 장소입니다.

모든 주거 단위에는 다음 항목이 포함되어 있어야 합니다.

- ✓ 정상 작동하는 스토브, 싱크대, 냉장고 및 식료품 보관/준비 공간이 있는 주방
- ✓ 변기, 세면대, 샤워기 또는 욕조가 있는 욕실
- ✓ 적절한 쓰레기 처리 시설
- ✓ 온수(온도: 최소 48.9°C(120°F), 최대 60°C(140°F))
- ✓ 장애물 없이 외부로 탈출할 수 있는 안전한 방법 2가지 이상
- ✓ 거주 가능한 모든 방에서 20°C(68°F)의 최소 온도를 유지할 수 있는 난방 시스템
- ✓ 다른 침실을 통과하지 않고 모든 침실로 접근할 수 있는 통로

안전하고 위생적인 주택 유지를 위한 일반 요구 사항

소유자는 다음 사항을 준수해야 합니다.

- ✓ 주택, 토대, 벽, 계단, 창문, 문, 지붕의 모든 외부 구성품을 적절하게 수리된 상태로 유지해야 합니다.
- ✓ 모든 배관을 적절하게 수리된 상태로 유지해야 합니다.
- ✓ 모든 목재 표면의 부패와 부식을 방지해야 합니다.
- ✓ 해충 발생을 예방하고 발생 시에는 방제해야 합니다.
- ✓ 내부 벽 및 목재 시설을 적절하게 수리된 상태로 유지해야 합니다.
- ✓ 주거 단위가 깎여져 나가거나 도색이 벗겨지지 않도록 유지해야 합니다.
- ✓ 5년 경과 후 세입자가 변경되지 않더라도 주거 단위 내부를 재도색해야 합니다.

최소 공간, 사용 및 위치 요구 사항

- ✓ 각 주거 단위에는 서로 관련이 없는 사람이 최대 5명까지 함께 거주할 수 있습니다.
- ✓ 침실로 사용되는 방의 너비는 21m(70피트) 이상이어야 합니다.
- ✓ 침실로 사용되는 방에는 1인 사용 시 최소 6.5제곱미터(70제곱피트), 2인 이상 사용 시 최소 4.6제곱미터(50제곱피트)의 사용 가능 공간이 있어야 합니다.
- ✓ 지하 저장고 및 지하실 공간은 조명, 환기 및 긴급 대피 관련 주택법 요구 사항을 충족하는 경우가 아니면 취침용으로 사용할 수 없습니다.
- ✓ 1세 이상의 모든 사람은 거주자로 정의됩니다.

알고 계셨습니까?

지하 저장고 및 지하실 공간을 취침용으로 사용하기 전에 주택 및 지역 문제부의 승인을 받아야 합니다.

소유자와 세입자의 책임

소유자는 다음 사항을 준수해야 합니다.

- ✓ 각 취침 공간 근처와 거주 공간으로 이어지는 각 계단에 연기 탐지기를 설치해야 합니다.
- ✓ 토지와 건물의 공동/공용 구역을 청결하고 위생적인 상태로 유지해야 합니다.
- ✓ 다가구 부동산의 경우 쓰레기를 보관할 용기를 충분히 제공해야 합니다.
- ✓ 다가구 부동산의 바퀴벌레, 빈대, 쥐 및 기타 해충을 박멸해야 합니다.
- ✓ 나무와 관목을 유지 관리해야 합니다.
- ✓ 보도, 진입로, 주차 공간 등 모든 포장면을 항상 적절한 상태로 유지 관리해야 합니다.

세입자는 다음 사항을 준수해야 합니다.

- ✓ 주거지와 시설을 청결하고 위생적인 상태로 유지해야 합니다.
- ✓ 모든 쓰레기는 적절한 용기에 버려야 합니다.
- ✓ 단일 가구 주거지의 경우 해충을 박멸해야 합니다.
- ✓ 단일 가구 주거지 마당의 잔디 높이를 30.5cm(12인치) 미만으로 유지해야 합니다.

알고 계셨습니까?

세입자는 카운티 주택법에 따라 적절한 생활 방식을 따라야 합니다. 적절한 생활 방식을 따르면 주택과 아파트 건물을 안전하고 건강한 상태로 유지할 수 있습니다.

보안 요구 사항

다가구 임대 주거지

- ✓ 소유자는 새로운 세입자가 전입할 때마다 잠금장치를 교체해야 합니다.
- ✓ 모든 자동 여닫이식 입구와 출구 문에는 단일 실린더 데드볼트 자물쇠 또는 기타 승인된 보안 장치가 있어야 합니다.
- ✓ 모든 입구 문에는 "감시 구멍"과 같이 밖을 볼 수 있는 장치가 있어야 합니다.
- ✓ 창문은 여닫을 수 있고 지면에서 손이 닿아야 하며 외부에서 열 수 없도록 설치, 수리 및 유지 관리되어야 합니다.
- ✓ 지붕, 다락, 좁은 공간, 저장 구역 및 매일 사용하지 않는 기타 모든 구역으로 접근하는 모든 패널은 잠가 두어야 합니다.

단일 가구 임대 주거지

소유자는 외부로 통하는 모든 문에 잠금장치를 제공, 설치 및 유지 관리해야 합니다. 또한 소유자는 외부에서 잠금장치를 조작할 수 있는 열쇠를 세입자에게 제공해야 하며, 내부에서는 열쇠를 사용하지 않고도 잠금쇠를 돌려서 잠금장치를 작동할 수 있어야 합니다.



연기 탐지기

연기 탐지기를 사용하여 매년 수많은 사망 사고가 예방되고 있습니다. 다가구 임대 주거지의 경우 취침에 사용하는 각 방 근처와 거주 구역으로 연결되는 각 계단통 근처에 연기 탐지기를 설치해야 합니다. 소유자와 세입자는 매월 1회 이상 연기 탐지기를 테스트하여 작동 여부를 확인하고 방전된 배터리를 교체해야 합니다. 세입자는 어떠한 이유로도 주거 단위의 연기 탐지기를 미작동 상태로 설정하거나 연결을 끊어서는 안 되며 연기 탐지기 위에 도색을 하거나 연기 탐지기를 차폐해서는 안 됩니다.

연기 탐지기는 백업 배터리가 있는 건물 전기 시스템에 고정 연결할 수도 있고 배터리만으로 작동시킬 수도 있습니다. 연기 탐지기 내의 모든 배터리는 매년 1회 이상 교체해야 합니다. 소유자는 수명이 10년인 배터리가 내장된 연기 탐지기를 구매할 수도 있습니다. 사용하는 연기 탐지기의 유형과 관계없이 각 연기 탐지기는 제조일로부터 10년이 지나면 교체해야 합니다. 제조일은 위의 사진에 나와 있는 것처럼 연기 탐지기 뒷면에서 확인할 수 있습니다.

검열 진행 권한

카운티 법률에 따라 DHCA의 주택법 검열관에게는 거주자와 일반인의 건강과 안전을 도모하기 위해 주택, 아파트, 상업용 건물, 빈 부지 및 기타 부동산을 검열할 권한이 있습니다. DHCA는 소유자, 소유자의 대리인 또는 거주자가 검열 허용을 거부하는 경우 영장을 신청할 수 있습니다. 카운티 법률에 따라 DHCA는 36개월마다 1회 이상 카운티 내의 각 아파트 단지를 검열해야 합니다. 카운티 주택법 위반 및 미준수 기록이 있는 아파트 단지의 경우 법을 정상적으로 준수하는 것으로 확인될 때까지 매년 검열을 진행합니다. 또한 이러한 단지에서는 시정 조치 계획을 세워 진행해야 하며 DHCA에 유지 관리 기록을 제출해야 합니다.

소유자는 DHCA가 일정을 지정한 검열 최소 72시간 전에 세입자에게 통지해야 합니다. 거주자는 수리 또는 검열을 하거나 카운티 법률의 기타 요구 사항을 따를 수 있도록 모든 적절한 시간에 주거지나 시설 접근 권한을 소유자에게 제공해야 합니다.

위반 통지

주택법 검열관은 주택법 위반 사항이 확인되면 위반 내용 및 위반 사항 시정 명령이 포함된 서면 통지를 소유자에게 발송해야 합니다. 이 서면 통지는 다음 요건을 충족해야 합니다.

- ✓ 진행해야 하는 시정 조치를 설명해야 합니다.
- ✓ 해당 조치를 수행할 적절한 기간을 제시합니다.
- ✓ 소유자 또는 소유자의 대리인에게 직접 전달("제공")하거나 우편으로 발송해야 합니다.
- ✓ 통지가 적용되는 부동산 또는 부동산 근처에 게시해야 합니다.

긴급 상황 및 시정 조치

주택법 검열관은 세입자나 일반인의 건강 및 안전을 도모하기 위해 즉각적인 조치가 필요한 상황이라고 판단하는 경우 언제든지 소유자에게 해당 상황을 **즉시** 시정하기 위한 조치를 취하도록 명령할 수 있습니다. 이 명령은 가능한 경우 소유자에게 직접 전달해야 합니다. 명령을 직접 전달할 수 없는 경우에는 부동산의 눈에 잘 띄는 위치에 게시해야 합니다.

검열관이 명령을 게시하거나 전달한 후 24시간 이내에 소유자가 해당 상황을 시정하기 위해 필요한 조치를 취하지 않으면 DHCA가 조치를 취할 수 있습니다. 이 경우 소유자는 조치 과정에서 발생한 모든 합리적이고 필요한 비용을 카운티에 상환해야 합니다. 이러한 비용은 카운티에 대한 소유자의 부채로 간주하며, 부동산에 대한 선취특권 형식으로 세금 고지서에 포함될 수 있고 일반적인 부동산세를 징수하는 방식으로 징수할 수 있습니다.

선고

모든 주거지, 주거 단위 또는 비거주용 건물은 해당 구조가 다음 사항에 해당하는 경우 **사람이 거주하기에 부적합하거나 사람이 거주하기에 안전하지 않은** 시설로 선고될 수 있습니다.

1. 전기, 수도, 화장실 시설, 적절한 조명, 환기 또는 난방 시스템이 없는 경우
2. 전체 또는 일부분이 심하게 파손, 부식, 노화, 불결, 불안전해지거나 해충에 감염되어 거주자나 일반인의 건강 또는 안전이 심각하게 위협해지는 경우
3. 전반적인 상태로 인해 전체 또는 일부분이 비위생적이거나 거주자 또는 일반인의 건강 또는 안전상 위험한 경우
4. 시설이나 구조에 보일러, 난방 장비, 엘리베이터, 에스컬레이터, 전기 배선/장치, 인화성 액체 용기/기타 장비를 비롯한 안전하지 않은 장비가 포함되어 있어 거주자 또는 일반인의 생명, 건강, 재산 또는 안전상 위험한 경우
5. 비어 있으며 건축 용도에 적합한 거주자가 없으며, 1년 이상 대부분의 구역이 이러한 상태로 유지되었으며, 26장의 규정을 5개 이상 위반한 것으로 결정되었으며 법원에서 "무죄" 판결을 받은 사항이 없는 경우 또는
6. 일반인에게 불편을 일으키는 경우

이러한 상태 중 하나라도 확인되는 경우 주택법 검열관은 그와 같이 신고된 부동산 소유자에게 통지하고 해당 부동산에 신고 표지를 게시합니다. 이 표지는 주택법 검열관이 제거를 승인할 때까지 제거해서는 안 됩니다.

이러한 사항에 해당하는 경우 부동산 소유자는 거주자에게 퇴거를 통지해야 합니다. 그런 다음 소유자는 지면에서 또는 사다리를 사용하여 접근할 수 있는 모든 창문과 문을 차단하고 무단으로 진입할 수 없도록 모든 문과 창문을 차단해야 합니다.

선고된 구조물 수리 또는 제거

부동산이 상기 내용과 같이 선고되면 소유자는 검열관이 지정하는 기간 내에 그와 같이 선고된 구조물을 수리하거나 제거해야 합니다. 소유자가 검열관의 명령을 준수하지 않으면 30일의 서면 통지를 소유자에게 전달한 후 구조물은 철거됩니다. 소유자는 철거 비용을 카운티에 상환해야 합니다. 이러한 비용은 카운티에 대한 소유자의 부채로 간주하며, 부동산에 대한 선취특권 형식으로 세금 고지서에 포함될 수 있고 일반적인 부동산세를 징수하는 방식으로 징수할 수 있습니다.

비거주용 부동산의 최소 표준

소유자는 다음 사항을 준수해야 합니다.

- ✓ 비어 있는 부동산을 유지 관리해야 합니다.
- ✓ 쓰레기, 마당의 폐기물, 잔해물 등을 제거하고 시설 구내를 유지 관리해야 합니다.
- ✓ 주차장, 진입로, 보도 및 진입 계단보의 모든 포장면과 자갈면을 유지 관리해야 합니다.
- ✓ 일반인의 불편을 일으키는 상황을 재발하지 않도록 해결합니다.

일반적인 계절적 위반

DHCA 주택법 검열관은 매년 계절적 상황과 관련하여 발생하는 다양한 일반적 위반 사항을 확인합니다. 아래에는 이와 같은 일반적 위반 사항 일부와 소유자 및 세입자가 충족해야 하는 관련 표준이 나와 있습니다.

마당 및 나무 유지 관리

봄/여름철(특히 우기 중)에는 마당과 빈 부지에서 무성하게 자라난 잔디와 잡초가 흔히 발견됩니다. 모든 잔디와 잡초는 높이를 **30.5cm(12인치)** 이하로 유지해야 합니다. 또한 죽은 나무, 나뭇가지/관목 및 덩불도 자주 발견됩니다. 소유자는 살아 있는 나무의 죽은 가지 등 죽은 나무와 덩불을 모두 제거해야 합니다. 죽은 나뭇가지가 이웃 부동산 너머로 뻗어있는 것은 위반 사항이므로 나무 소유자는 이를 시정해야 합니다.



눈 치우기

몽고메리 카운티에서는 단일 가구 주택 소유자와 세입자가 눈이 그친 후 **24시간** 이내에 부동산 인근의 공공 보도에 쌓인 눈을 치워야 합니다. 다가구 부동산과 상업용 부동산의 소유자는 눈이 그친 후 **24시간** 이내에 공공 보도 및 개인 주차 구역에 쌓인 눈을 치워야 합니다.

정수

정수에는 여름철 태풍으로 인해 생긴 물웅덩이, 여름에만 사용하는 수영장 미처리 물, 페타이어나 플라스틱 컵과 같이 마당에 있는 물건에 고인 빗물 등이 포함될 수 있습니다. 정수가 소량만 있더라도 모기와 기타 해충이 번식할 수 있으므로 소유자나 세입자는 정수 발생을 통제해야 합니다. 고인 물을 비우고, 물이 유입되는 곳이나 고이는 물건을 없애고, 사용하지 않는 수영장 물에는 화학 처리를 하여 정수 발생을 통제할 수 있습니다. 부동산에서 적절한 처리를 하지 않은 정수가 확인되는 경우는 위반 사항으로 간주하므로 시정해야 합니다.

해충 발생

주거 단위에 설치류와 벌레("해충")가 있는 경우 주택법을 위반하게 됩니다. 일반적인 해충으로는 쥐, 바퀴벌레, 빈대, 벼룩, 좀 등이 있습니다. 해충 구제를 통해 해충을 통제할 수 있습니다. 하지만 그와 동시에 소유자와 세입자는 해충이 생길 수 있는 상황이나 생활 방식을 해결해야 합니다. 해충 통제에서 가장 중요한 요인은 해충이 서식하고 번식하는 음식물이나 서식지를 없애는 적절한 생활 방식을 따르는 것입니다. 집과 집 주변에서 해충을 줄이려면 소유자와 세입자는 다음 사항을 준수해야 합니다.

- ✓ 밀폐용 뚜껑이 있는 쓰레기통이나 용기에 음식물 쓰레기를 버리고, 표면을 깨끗이 닦고, 바닥을 청소하여 식사를 마칠 때마다 음식 준비 및 식사 구역을 청소해야 합니다.
- ✓ 음식은 밀폐용 뚜껑이 있는 용기에 보관하고 찬장, 수납장 또는 음식 보관장에 흘린 음식을 청소해야 합니다.

- ✓ 애완동물에게 먹이를 준 후에는 여분의 사료를 남겨 두지 않습니다.
- ✓ 방충망이 파손되었거나 없는 경우 수리 또는 교체합니다.
- ✓ 버려진 매트리스, 의류 또는 가구를 주워 오지 않습니다. 이러한 물건에는 벌레나 벌레의 알이 묻어 있을 수 있습니다.
- ✓ 집 근처의 잔디, 잡초 및 관목 가지를 정리합니다.
- ✓ 집을 깨끗하게 정돈합니다.



곰팡이 발생

집 안의 공기 습도가 높거나 누수 등의 특정 원인으로 인해 집에 곰팡이가 생길 수 있습니다. 공기 순환이 잘 안 되면 습도가 높아질 수 있습니다. 집 안의 습도는 대개 목욕, 요리, 세탁 등 집 안에서 물을 사용하는 방식과 관련이 있습니다.

욕실이나 주방의 배기 팬을 사용하고, 창문을 주기적으로 열어 집안을 환기하고, 목욕 후 샤워실의 물기를 닦고, 주방과 욕실을 사용한 후 바닥을 닦는 등의 현실적인 방법을 통해 집에 생기는 곰팡이를 통제할 수 있습니다. 거의 모든 가정에서는 물을 사용하므로 습기가 끼어 어느 정도의 곰팡이가 생기게 되는데, 대부분의 경우 이러한 곰팡이가 건강에 해를 끼치지 않습니다. 그러나 곰팡이가 너무 많이 생겨 벽이나 천장의 큰 부분을 덮는 심각한 경우에는 곰팡이를 제거할 수 있을 때까지 DHCA가 해당 주택을 거주 불가 상태로 신고할 수 있습니다.

DHCA의 주택법 검열관은 아파트를 검열할 때 눈에 띄는 곰팡이가 있는지 검열합니다. 눈에 띄는 곰팡이가 있으면 소유주는 건물 및 유지 관리법에 따라 근본 원인을 찾아서 시정해야 합니다. 곰팡이 관련 추가 유지 관리 지침을 확인하려면 <https://www.epa.gov/mold>를 방문하십시오.

48장 - 고품 폐기물 보관

고형 폐기물이란?

고형 폐기물은 쓰레기, 폐기물, 의료 기관/병원 폐기물, 건물 건축 현장의 잔해물, 재, 고물, 산업 폐기물, 동물 사체, 인양 가능한 폐기물, 죽거나 쓰러진 나무, 뽑힌 나무 그루터기, 나뭇가지, 관목, 화초, 나뭇잎, 잔디, 정원 장식, 가로진, 유기 차량, 기계, 병, 캔, 폐지, 판지,

톱밥 등과 기타 다양한 물건을 포함한 모든 폐자재 및 잔해물입니다. 또한 자동차, 트럭, 상자, 용기, 타이어, 가전용품, 가구, 노화 또는 미작동 상태의 레저용품도 제거 대기 중이거나 소유자/거주자의 개인 사용을 위해 수리/개조 중인 경우가 아니면 고형 폐기물에 포함됩니다. 수리, 개조 또는 제거는 30일 이내에 완료해야 합니다. 재활용 가능 폐기물도 고형 폐기물에 포함됩니다.

고형 폐기물 보관 용기

용기 표준: 모든 고형 폐기물 보관 용기는 해충 차단 기능과 밀폐용 뚜껑이 있는 경질 플라스틱 또는 금속이어야 합니다.

단일 가구 주택 및 타운하우스: 거주자가 밀폐용 뚜껑이 있는 고형 폐기물 보관용 용기를 마련해야 합니다.

다가구 시설: 다가구 시설에서는 소유자가 적절한 수의 용기를 제공해야 합니다.

상업용 부동산: 상업용 부동산에서는 소유자와 거주자가 함께 고형 폐기물을 통제해야 합니다.

자동차 보관

자동차는 정상 작동하며 유효한 등록증과 스티커가 부착되어 있어야 거주용 부동산에 보관할 수 있습니다.

청소 및 선취특권 과정

몽고메리 카운티에서는 "청소 및 선취특권" 과정을 통해 유지 관리되지 않는 상태로 방치된 부동산을 효율적으로 청소해 왔습니다. 부동산 소유자가 부동산을 청소하고 유지 관리하라는 이전 통지를 준수하지 않는 경우 카운티는 청소 및 선취특권 명령을 통해 부동산에 진입하여 시설의 잔디를 깎거나 고형 폐기물을 처리할 수 있습니다. 소유자는 청소 및 선취특권 비용을 카운티에 상환해야 합니다.

이러한 비용은 카운티에 대한 소유자의 부채로 간주하며, 부동산에 대한 선취특권 형식으로 세금 고지서에 추가될 수 있고 일반적인 부동산세를 징수하는 것과 동일한 방식으로 징수할 수 있습니다.

불만 사항 접수 방법

1단계: 카운티의 311 콜 센터(카운티 내: 311번, 타 지역: 240-777-0311번)로 전화하여 불만 사항을 접수할 수 있습니다.

2단계: 콜 센터에 전화하여 불만 사항을 접수할 부동산의 주소를 제공하고 위반 혐의에 대해 간단히 설명합니다(예: 폐차량이 마당에 주차되어 있음,

현관이 노화됨). 세입자는 아파트 단지 이름과 소유자 및/또는 부동산 관리자나 대리인의 이름(알고 있는 경우)을 알려 주시기 바랍니다.

검열관이 해당 사례의 진행 상황을 공유하거나, 추가 정보를 문의하기 위해 연락하거나, 세입자의 경우 임대 단위의 검열을 예약할 수 있도록 311 상담원이 발신자의 이름과 전화번호를 확인합니다. **익명 접수를 요청하는 경우에는 이름이 공개되지 않습니다.**

3단계: 사례가 검열관에게 배정되며 최초 검열이 진행됩니다. 위반 사항이 확인되면 소유자에게 위반 통지가 발송됩니다. 대부분의 경우 **소유자에게는 30일의 위반 사항 시정 기간이 제공**되므로 사례가 즉시 시정되지는 않을 수도 있습니다.

4단계: 검열관이 부동산 재검열을 진행하여 모든 위반 사항이 시정되었는지를 확인합니다. 시정되지 않은 위반 사항이 확인되면 2차(최종) 위반 통지가 소유자에게 발송될 수 있습니다. 이 통지는 대개 15일 이내에 위반 사항을 시정하지 않으면 민사 사건 위반 고지서가 발부될 것이라는 내용을 포함합니다.

DHCA는 모든 방법을 통해 부동산 소유자 및 거주자와 협력하여 법 위반 사항을 시정하기 위해 노력하지만, 반복된 경고에도 위반 사항이 시정되지 않으면 민사 사건 위반 고지서가 발부됩니다.

민사 사건 위반 고지서가 발부되면 해당 사안은 지역 법원에서 처리됩니다. 이 경우 재판이 열리며 소유자가 유죄 판결을 받으면 카운티는 위반 사항을 해결하고 소유자에게 비용을 청구하도록 허용하는 해결 명령을 법원에서 받게 됩니다. 추가로, 해결 명령도 이행하지 않는 소유자는 법정 모독죄로 벌금형을 선고받을 수 있습니다.

Neighborhoods Alive 프로그램

DHCA는 시민 협회, 법 집행 담당자 또는 기타 카운티 기관의 요청에 대응하여 주기적으로 특정 지역의 부동산을 검열합니다. 검열할 때는 해당 지역이 안전하고 청결한 상태이며, 부동산 가치가 유지될 만큼 건물이 적절한 상태인지 확인합니다. 이러한 검열과 집행 과정을 소유자에게 통지하는 과정은 위의 설명과 동일합니다.

다가구 임대 부동산

다가구 부동산의 경우 3년마다 1회 이상 검열을 받아야 하며 필요시에는 더 자주 검열받을 수도 있습니다. 불만 사항이 접수되는 경우에도 검열이 진행됩니다.

검열 시에는 소유자, 관리 업체 또는 대리인에게 서신이 발송되며, 세입자에게는 검열 예정을 통지하는 엽서가 발송됩니다. 검열 범위는 부동산 상태에 따라 공통 구역에서 해당 단위 전체에 이르기까지 다양합니다. 그러나 해당 단위에서 검열하는 비율과 관계없이 모든 공용 구역, 저장실, 보일러실, 복도, 계단 및 건물 외관은 검열 대상입니다.

단일 가구 임대 부동산

모든 단일 가구 임대 부동산은 임대 시설로 라이선스를 받아야 합니다. 단일 가구 임대 부동산 라이선스를 받으려면 311(카운티 내) 또는 240-777-0311(타 지역)번으로 전화하여 카운티의 311 콜 센터를 통해 라이선스부에 문의하십시오. 이러한 부동산의 경우 불만 사항이 접수되거나 집중 법 집행 대상 지역 내에 있는 경우 검열을 진행합니다.

액세서리 아파트

DHCA는 액세서리 아파트 3등급 라이선스 프로그램을 관리합니다. 액세서리 아파트는 단일 가구 분리형 주택의 일부분이며 요리/식사/취침 공간/화장실이 제공되는 두 번째 주거 단위입니다.

액세서리 아파트를 합법적으로 건설하려면 주택 및 지역 문제부의 라이선스국에서 3등급 액세서리 아파트 라이선스를 받아야 합니다.

액세서리 아파트는 탈출, 공간 및 사용 요구 사항을 비롯하여 주거 단위와 관련된 모든 법 요구 사항을 충족해야 합니다. 추가 정보를 확인하려면 311(카운티 내) 또는 240-777-0311(타 지역)번으로 전화하여 카운티의 MC311 콜 센터에 문의하십시오.

알고 계셨습니까?

몽고메리 카운티의 비긴급 서비스를 가장 간편하게 이용하려면 311(카운티 내) 또는 240-777-0311(타 지역)번으로 전화하면 됩니다.

자주 묻는 질문

Q: 소유주가 에어컨을 제공해야 합니까?

A: *아니요. 소유주가 에어컨을 제공해야 한다는 요구 사항은 없습니다. 하지만 에어컨이 제공되는 경우에는 정상 작동해야 합니다.*

Q: 에어컨과 난방 시설의 작동일이 예정되어 있습니까?

A: *아니요. 그러나 소유주는 동절기에 온도를 항상 20 °C(68 °F) 이상으로 유지해야 합니다.*

Q: 이웃에 있는 나뭇가지가 제 부동산 너머로 드리워져 있습니다. 법 위반 사항입니까?

A: *그럴 가능성이 있습니다. 죽은 나뭇가지가 인접 부동산으로 넘어가는 것은 나무 소유자가 시정해야 하는 법 위반입니다. 그러나 살아 있는 나뭇가지가 인접 부동산 너머로 드리워지는 것은 법 위반이 아닙니다.*

Q: 주거 단위에 거주할 수 있는 사람은 몇 명입니까?

A: *각 주거 단위에는 서로 관련이 없는 사람이 최대 5명까지 거주할 수 있습니다. 또한 거주자의 관련성 여부와 관계없이 최초 거주자용으로 14제곱피트(150제곱피트), 추가 거주자용으로 9.3제곱피트(100제곱피트)의 공간이 있어야 합니다.*

Q: 이웃집 진입로에 작동하지 않는 차량이 주차되어 있습니다. 법 위반 사항입니까?

A: *예. 몽고메리 카운티 법에 따르면 사유 부동산에 보관된 모든 차량은 작동 가능한 상태여야 하며 최신 스티커 및 차량 등록증이 부착되어 있어야 합니다.*

Q: 이웃집이 잔디를 깎지 않습니다. 법 위반 사항입니까?

A: *예. 잔디가 30.5cm(12 인치) 이상 자란 경우 법 위반 사항입니다.*

Q: 이웃집이 너무 시끄럽습니다. 법 위반 사항입니까?

A: *과도한 소음이 주택법 위반 사항은 아니지만 과도한 소음으로 인한 불만 사항을 카운티 경찰부에 접수할 수는 있습니다. 불만 사항을 접수하려는 경우 311(카운티 내) 또는 240-777-0311(타 지역)번으로 전화하여 카운티의 MC311 콜 센터에 문의하면 됩니다. 경찰국의 비긴급 상황 번호(301-279-8000)로 전화해도 됩니다.*

Q: 동네에 빈집이 있습니다. 이런 집은 누가 유지 관리해야 합니까?

A: *빈집은 소유자가 유지 관리해야 합니다. 소유자가 유지 관리를 하지 않는 경우 검열관이 모든 관련 법을 적용합니다. 소유자를 찾을 수 없는 경우 몽고메리 카운티에서 필요한 조치를 취하고 카운티 비용을 상환하기 위해 해당 주택에 대한 선취특권을 적용할 수 있습니다.*

Q: 근처에 장사하는 집이 있습니다. 허용되는 사항입니까?

A: *상황에 따라 가능할 수도 있습니다. 추가 정보를 확인하려면 311(카운티 내) 및 240-777-0311(타 지역)번으로 전화하여 카운티의 MC311 콜 센터에 문의하십시오.*

- Q:** 이웃집에서 데크를 짓고 있습니다. 이러한 경우 건축 허가가 필요합니까?
- A:** 네. 추가 정보를 확인하려면 311(카운티 내) 및 240-777-0311(타 지역)번으로 전화하여 카운티의 MC311 콜 센터에 문의하십시오.
- Q:** 이웃집의 쓰레기통에 뚜껑이 없어서 집 주위에 쓰레기가 흩어져 있습니다. 어떻게 해야 합니까?
- A:** 모든 쓰레기통에는 밀폐용 뚜껑이 있어야 합니다. DHCA의 법 집행국에서는 부동산의 쓰레기와 잔해물에 대해 법을 집행합니다. 동네별 쓰레기 집하/제거 및 재활용과 관련하여 궁금한 점이 있는 경우 환경 서비스부로 문의하시기 바랍니다. 311(카운티 내) 및 240-777-0311(타 지역)번으로 전화하여 카운티의 MC311 콜 센터에 문의하면 이 두 카운티 기관의 문의처를 확인할 수 있습니다.
- Q:** 이웃집에서 음식물 쓰레기를 퇴비 더미에 쌓아 두고 있습니다. 허용되는 사항입니까?
- A:** 퇴비 더미에 설치류가 전혀 없는 경우에만 가능합니다.
- Q:** 이웃집에서 지하실을 임대하고 있습니다. 이러한 임대가 합법입니까?
- A:** 경우에 따라 다릅니다. 해당 가구에 임대 라이선스가 있으며, 지하 아파트가 해당하는 주택법 사양을 충족한다면 합법입니다. 이러한 경우에는 조사를 진행하여 최신 법을 준수하는지를 확인하는 것이 좋습니다.

부록 - 검열 품목 목록

다음 페이지에는 DHCA의 주택법 검열관이 검열하는 장소와 품목이 나와 있습니다. 이 목록은 기본적인 부동산 유지 관리 표준에 대해 편의상 제공되는 정보 가이드입니다. 따라서 몽고메리 카운티에서 적용하는 모든 유지 관리 요구 사항을 제공하지는 않습니다. 모든 부동산 소유자는 자신의 부동산이 몽고메리 카운티 법의 모든 관련 조항을 준수하는지 확인해야 합니다. 이러한 조항으로는 26장(주택 및 건물 유지 관리 표준), 29장(소유주-세입자 관계), 48장(고형 폐기물), 58장(잡초)이 포함됩니다.

건물	주거 단위
<ul style="list-style-type: none"> • 건물 토대가 적당히 튼튼한 상태임 • 외부 도색에 노화 징후가 없음 • 외부 벽에 큰 균열이 없음 • 진입로와 주차장이 적당히 튼튼한 상태임 • 보도가 안전하며 걸려 넘어질 만한 물체가 없음 • 홈통 및 수직낙수홈통(downspout)이 적절하게 수리된 상태임 • 계단실, 난간 및 손잡이가 정상임 • 외부 조명이 정상 작동함 • 전기 서비스 패널, 계량기 및 두꺼비집이 정상임 • 지붕 수리 상태가 양호함 • 출입문에 데드볼트 자물쇠 또는 기타 승인된 기구가 장착된 잠금장치가 있음 • 모든 잠금장치가 설계된 대로 작동해야 함 • 모든 외부 문이 정상적으로 열리고 닫힘 • 부동산 구내가 적절하게 유지 관리되며 쓰레기/대량 폐기물이 없음 • 빗물 배수관에 잔해물이 없는 양호한 상태임 • 주 화재 및 안전법에 따라 소화기가 제공되며 설치되어 있음 • 출구가 개방되어 있으며 공공 통행로까지 장애물이 없음 • 모든 "비상구" 표지와 출구 조명이 작동함 • 출구 계단 위아래 구역에 쌓여 있는 물건이 없음 • 방화문이 열리고 자동으로 닫히는 정상 상태임 • 쓰레기 용기가 충분히 제공됨 • 쓰레기통이 적절하게 폐쇄된 공간에 보관되어 있음 • 부동산 담장과 문이 정상 작동함 • 세탁실이 청결하며 세탁 시설이 정상 상태로 유지 관리됨 • 수영장 문과 울타리가 정상 작동함 • 하수 정확조 배관이 막혀 있지 않으며 정상 상태임 • 지붕, 다락, 좁은 공간 및 저장 구역으로 접근하는 창이 잠겨 있음 • 최신 보일러 및 엘리베이터 점검 증명서를 보유하고 있음 	<ul style="list-style-type: none"> • 연기 탐지기가 정상 작동함 • 탈출용 창문이 작동하며 완전히 열림 • 안전한 개방 공간으로 이어지는 안전하며 장애물이 없는 탈출 통로가 있어야 함 • 내부 복도에서 주거 단위로 이동하는 출입문이 자동으로 닫히고 걸쇠가 걸림 • 화재 방지 피복에 걸려 넘어질 만한 부분이 없음 • 전기 콘센트 및 조명 스위치가 작동하며 덮개판이 있음 • 기존 GFCI가 적절하게 설치되어 있으며 정상 작동함 • 높은 위치의 조명이 작동하며 적절하게 수리된 상태임 • 창문이 설계된 대로 열리고 닫히며 방충망 상태가 양호함 • 창문과 창유리가 깨지거나 균열이 없는 온전한 상태임 • 창문에 적절한 잠금장치가 장착되어 있음 • 미닫이식 파티오 문(모든 잠금장치 및 걸쇠 포함)이 정상 작동함 • 스토브 버너와 오븐이 안전하게 작동하며, 기기를 안전하게 켜고 끌 수 있는 문과 손잡이의 상태가 양호함 • 가스 스토브에서 가스가 누출되지 않음(가스 누출 시에는 119와 가스 서비스 업체에 즉시 신고해야 함) • 스토브 후드/필터와 팬이 정상 작동함 • 식기세척기가 정상 작동함 • 쓰레기통이 정상 작동함 • 주방 싱크대와 수도가 정상적으로 배수되며 누수되는 부분이 없음 • 캐비닛과 싱크대 상태가 양호해야 함 • 냉장고가 정상 작동함 • 싱크대, 욕조 및 변기(수도꼭지 포함)가 정상적으로 배수되며 누수되는 부분이 없음 • 변기가 안정감이 있음 • 싱크대, 욕조 또는 샤워기 주변 상태가 양호함 • 수건걸이와 액세서리가 안정감이 있음 • 부동산에 해충이 없음 • 주거 단위에 눈에 띄는 곰팡이/흰곰팡이가 없음 <p>정보: 눈에 띄는 곰팡이가 있으면 건물 법에 따라 근본 원인을 찾아서 시정해야 합니다. 추가 유지 관리 지침을 확인하려면 https://www.epa.gov/mold를 방문하십시오.</p>